

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

COMMUNE DU VIGAN

(30120)

Département du Gard

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

	ARRET	APPROBATION	
ELABORATION	01 juillet 2011	29 juin 2012	
1 ^{er} MODIFICATION		20 juin 2013	

MAIRIE DU VIGAN

Place Quatrefages de la Roquette
30120 LE VIGAN
04 67 81 66 00 – Fax : 04 67 81 09 02

www.levigan.fr
service.urbanisme@levigan.fr

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UP

ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP correspond aux secteurs équipés de la commune dédiés aux équipements publics, de services publics et d'intérêt collectif, aux équipements et à des établissements administratifs, sanitaires, sociaux, scolaires, culturels, sportifs ou de loisirs.

Au sein de la zone UP sont distingués :

- **un secteur UPa** spécialement voué à l'accueil d'un centre d'exploitation des routes départementales,
- **les zones inondables** résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiées au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain** lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, identifiés au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **le périmètre sanitaire *non aedificandi*** d'un rayon de 100 mètres autour de la station d'épuration délimité au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme.

Article UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- toute construction et installation nouvelle, les travaux de remblais et les clôtures en dur dans une bande de :
 - 15 mètres des berges du ruisseau du Coularou,
 - 10 mètres des berges des autres ruisseaux, tel qu'apparaissant aux documents graphiques
- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises sous conditions à l'article UP 2
- les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage commercial, de bureaux et de services autres que celles admises sous conditions à l'article UP 2
- les bâtiments agricoles et d'élevage excepté ceux liés aux jardins familiaux
- la création et l'extension des terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les dépôts et stockage de déchets et de matériaux de toute nature
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

En secteur UPa

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP 2 ci-après

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

- les occupations et utilisations visées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure, en complément de celles interdites dans l'ensemble de la zone.

Dans les zones R-U : c'est-à-dire dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques,
- la création de nouvelles stations d'épuration,
- la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

Dans le périmètre sanitaire de la station d'épuration identifié aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

- toute occupation et utilisation du sol autre que celles liées ou nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration

Article UP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En secteur UP

Sont admises les constructions à usage commercial, de bureaux et de services présentant un lien fonctionnel avec les équipements admis sur la zone ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements admis sur la zone, sous réserve :

- qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux équipements auxquels elles se rapportent
- et que leur surface n'excède pas celle affectée aux équipements auxquels elles se rapportent.

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

- les installations classées pour la protection de l'environnement, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où elles présentent un lien fonctionnel avec les équipements admis sur la zone ou qu'elles constituent elles-mêmes l'équipement.

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

En secteur UPa

Seules sont admises les constructions, installations, classées ou non, équipements et aménagements liés ou nécessaires à la réalisation, au fonctionnement, à la direction et à la gestion quotidienne du centre d'exploitation des routes départementales. Les logements de service ne pourront excéder une surface hors œuvre nette de 200 m².

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone ou à la mise en œuvre du projet de déviation de la RD 999.

Dans les zones inondables

- Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Toute construction et installation devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure.

- Dans la zone R-U c'est-à-dire dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure, sont admis sous conditions :

Dans la zone R-U, pour les constructions nouvelles

- La **reconstruction des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 80cm.
 - la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- L'**extension des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

La création ou l'extension des **établissements recevant des populations vulnérables** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

- La **création ou l'extension des locaux de logement existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

- La **création ou l'extension des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé en-dessous de la cote à TN+80cm) à l'identique du reste du bâtiment.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé en-dessous de la cote à TN+80cm) à l'identique du reste du bâtiment.

- La **création ou l'extension des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+80cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

- La création d'annexes est admise au niveau du terrain naturel.

Dans la zone R-U, pour les constructions existantes :

- **L'extension des bâtiments existants est admise au niveau du TN sous réserve:**

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote TN+80cm ne soient pas destinés à des locaux de logement ou à des établissements recevant des populations vulnérables

- La **modification de construction avec changement de destination** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c -2ème alinéa supra).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.

La création d'ouvertures est admise.

Autres projets et travaux

- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

- Les parcs de stationnement souterrains devront être équipés de seuils d'au moins 20cm de haut ou de batardeaux.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

- Les équipements d'intérêt général sont admis. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les stations d'épurations, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions ou réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+80cm
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'instruction de l'eau d'inondation (calage au dessus de la cote TN+80cm).

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote TN+80cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- La création des préaux et halles publics et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.
- Les opérations de déblais/remblais sont admises sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable.

Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

Article UP 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1- Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

La création d'accès directs nouveaux sur la RD 999 est interdite, sauf en secteur UPa où un accès unique pourra être admis. Sur les autres routes, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Il sera de préférence réalisé sur la voie de moindre importance.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 litres par seconde et par hectare.

4- Electricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Article UP 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

**Article UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise des voies.

Les installations et équipements publics liés à l'exploitation de la route ne sont pas soumis aux marges de recul indiquées à l'alinéa précédent ni aux documents graphiques, en particulier pour le secteur UPa.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, les extensions pourront se faire dans l'alignement ou à l'arrière de l'existant.

**Article UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**Article UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres les unes des autres.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures éclairant des pièces habitables.

Article UP 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

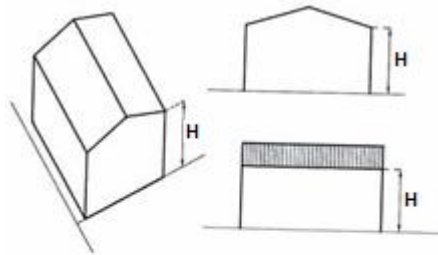
Article UP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture terrasse.

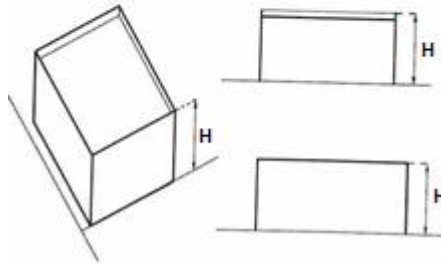
Lorsque la hauteur d'une construction est conditionnée par la largeur de la voie ou emprise publique (actuelle ou projetée), celle-ci est mesurée au droit de la construction entre les 2 limites séparatives du terrain.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

Calcul de la hauteur : Toit en pente



Calcul de la hauteur : toiture terrasse



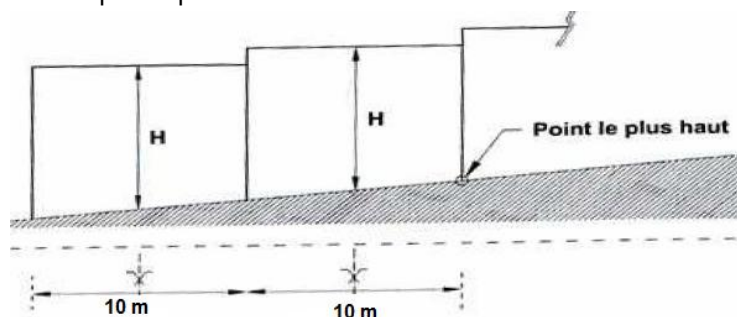
La hauteur maximale des équipements publics, de services publics et d'intérêt collectif ne peut excéder **10 mètres** à l'égout de la couverture, à l'exception des antennes de télécommunication dont la hauteur n'est pas limitée.

La hauteur maximale des autres constructions admises sur la zone (logements, commerces, bureaux et services) ne peut excéder **7 mètres** à l'égout de la couverture, dans la limite de deux niveaux (R+1).

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension peut atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

En toute hypothèse, le point bas de référence pour la mesure de la hauteur est constitué par le point le plus bas de la construction.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 10 mètres maximum, au milieu de chaque séquence.



Sont exclus du calcul de la hauteur au faîtière les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures

Article UP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

2-Toitures

Les matériaux de toiture seront essentiellement la tuile, cependant d'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'intégration ou de nécessité architecturale.

La direction des faitages sera parallèle à la plus grande dimension du plan. La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Les panneaux solaires ne devront pas être disposés en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

D'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'une architecture de facture contemporaine de qualité ou pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique.

3- Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux réverbérants comme parements extérieurs ; ils devront être laqués de couleur en accord avec l'environnement,
- l'emploi extérieur à nu de matériaux préfabriqués sans parement ou enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, blocs de panneaux de béton cellulaire.

4- Clôtures

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les clôtures devront être transparentes aux écoulements (type grillage ou haie végétale).

Article UP 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

Il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- pour les activités commerciales, de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants, les salles de spectacle et de réunions : une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

Des places de stationnement pour les personnes handicapées devront être prévues en nombre suffisant suivant le type d'opération projetée.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsqu'il n'y a pas de changement de destination et que la surface hors œuvre nette de la construction reste inchangée.

Article UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les surfaces libres de toute construction ou stationnement doivent recevoir un traitement végétal avec des plantations d'arbres correspondant aux essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre par 50 m² de terrain.

Les surfaces libres de toute construction ou stationnement doivent recevoir un traitement végétal avec des plantations d'arbres correspondant aux essences locales. Ces surfaces doivent couvrir un minimum de 10 % de la surface du terrain.

Article UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 1,50.